

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 15 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek T. Z. zawierający żądanie założenia księgi wieczystej dla nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), o pow. 0,1734 ha, dla której nie prowadzono księgi wieczystej, poprzez przyłączenie jej do księgi wieczystej (...), prowadzonej dla nieruchomości obejmującej działki nr: (...).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Księga wieczysta (...) została założona dnia 12 marca 1964 roku poprzez przeniesienie z księgi wieczystej Rep. H.. 148 działki nr (...) o pow. 2 ha 93 a 35 m². Pierwotnie w księdze wieczystej, jako właściciele ujawnieni byli L. W., S. B. (1), H. B. po 1/6 części z nich oraz S. B. (2) do połowy.

W dniu 24 lutego 1995 roku ujawniono podział działki nr (...) na działki nr: (...), a następnie odłączono do księgi wieczystej Kw. (...) działki nr: (...) o łącznej powierzchni 10057 m². W księdze wieczystej pozostała nieruchomość położona w Ł. ul. (...), obejmująca działki nr (...) o łącznej pow. 1 ha 84 a 35 m².

W dziale II księdze wieczystej, w wyniku dziedziczenia, po osobach pierwotnie ujawnionych jako właściciele nieruchomości, wpisani zostali: Skarb Państwa w 443/1000 częściach, B. K. w 443/1000 częściach oraz S. K. w 114/1000 częściach. W wyniku kolejnego dziedziczenia po S. K. ujawnili się jego spadkobiercy: W. K. i T. Z.. Następnie umową sprzedaży z dnia 29 lipca 2008 roku Rep. A nr 1861/2008 Skarb Państwa zbył na rzecz T. Z., B. K. i W. K. swój udział wynoszący (...) części w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) o obszarze 01 ha 84 a 35 m², składające się z działek nr (...).

Obecnie księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), obejmującej działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,8933 ha. W dziale II jako współwłaściciele właściciele wpisani są B. K. w udziale (...), W. K. w udziale (...) i T. Z. w udziale (...).

Dnia 22 września 2014 roku T. Z. złożyła wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), o pow. 0,1734 ha.

Do wniosku dołączono postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi z dnia 1 lipca 2014 roku sygn. akt III Ns 900/13 oddalające wniosek o ustanowienie służebności gruntowej wraz z uzasadnieniem oraz mapę do celów prawnych nr (...) z dnia 12 czerwca 2014 roku. Mapa wymienia w opisie następujące działki: 86/2, 108/2 (objęte księgą wieczystą (...)), 86/3 (objętą księgą wieczystą (...)), 86/4 i 108/1 (Kw. (...)) oraz działkę nr (...) o pow. 0,0229 ha nie hipotekowaną. Wszystkie wymienione działki ziemi pochodzą z dawnego placu nr 2 przeniesionego do księgi wieczystej (...) z Rep. H.. 148 J. (...).

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek za niezasadny.

Wskazał, że stosownie do treści art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, a wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach.

Przedmiotem badania sądu są zatem dokumenty dołączone do wniosku. W przypadku założenia księgi wieczystej powinny być to zarówno dokumenty geodezyjne, jak i świadczące o tytule prawnym do nieruchomości. Inne dokumenty dołączone do wniosku, to jest orzeczenie innego sądu wraz z uzasadnieniem, które oddaliło wniosek o ustanowienie służebności gruntowej oraz opinia biegłego geodety, wydana dla potrzeb w/w postępowania o ustanowienie służebności nie są brane pod uwagę przy rozpoznawaniu sprawy o dokonanie wpisu w dziale I i II księgi wieczystej. Jasno to wynika z treści przepisu § 103 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada

2013 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, zgodnie z którym założenie księgi wieczystej dla nieruchomości jest dokonywane na podstawie wniosku zawierającego oznaczenie nieruchomości, miejsce jej położenia, obszaru oraz sposobu korzystania z nieruchomości, wymienienie wszystkich uprawnionych, na których rzecz ma być wpisana własność, w sposób określony w § 35, oraz wskazanie ich adresów, powołanie tytułu własności nieruchomości oraz wyszczególnienie ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość lub ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością albo oświadczenie wnioskodawcy, że nie wie o istnieniu takich praw lub ograniczeń. Przepis §104 ust. 1 powyższego rozporządzenia przewiduje natomiast, że do wniosku, o którym mowa w § 103, dołącza się dokumenty stwierdzające nabycie własności nieruchomości określonej we wniosku oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości.

Badając zatem mapę do celów prawnych nr (...) z dnia 12 czerwca 2014 roku, dołączoną do wniosku, Sąd stwierdza, że mapa ta pozostaje w sprzeczności z treścią wniosku o założenie księgi wieczystej. We wniosku wnioskodawczyni żąda założenia księgi wieczystej dla działki nr (...), podczas gdy mapa takiej działki nie wskazuje. W opisie mapy są wymienione inne działki geodezyjne. Wnioskodawczyni nie posiada również tytułu prawnego do nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...).

Załączone przez wnioskodawczynię dokumenty nie stanowią podstawy do dokonania wpisu w księdze wieczystej. W szczególności taką podstawą nie jest uzasadnienie postanowienia o oddaleniu wniosku o ustanowienie służebności gruntowej, ani opinia, sporządzona przez biegłego sądowego w tym postępowaniu. Nie stanowią one bowiem dokumentów stwierdzających, kto jest właścicielem działki nr (...). Opinia biegłego sądowego nie jest tytułem prawnym do nieruchomości. Zapatrywania prawne Sądu, w sprawie o oddalenie wniosku o ustanowienie służebności drogi, co do własności wskazanej działki, zawarte w treści uzasadnienia, nie wiążą Sądu wieczystoksięgowego.

Sąd Rejonowy wskazał, że nie może dokonać analizy, czy działka nr (...), pochodzi z dawnego placu nr 2 i czy przy zakładaniu przedmiotowej księgi wieczystej została pominięta, a zatem powinna się znaleźć w treści obecnych wpisów w dziale I księgi wieczystej. Wnioskodawczyni przedłożyła do skargi szereg dokumentów, które są znane sądowi orzekającemu i które były podstawą do ujawnienia obecnych współwłaścicieli nieruchomości. Dokumenty te nie są jednak tytułem prawnym w stosunku do nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...). W samej bowiem umowie sprzedaży z 29 lipca 2008 roku (którą wnioskodawczyni dołączyła do skargi) doszło do złożenia oświadczeń o sprzedaży udziału w nieruchomości oznaczonej jedynie jako działka nr (...). W umowie tej nie ma mowy o żadnej innej nieruchomości i sprzedaży jej udziału.

Wnioskodawczyni nie wykazała zatem tytułu własności do działki nr (...) wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Nie przedłożyła też dokumentów geodezyjnych. Przyłączenie działki nr (...) do księgi wieczystej (...) możliwe jest tylko po wykazaniu, że wszyscy współwłaściciele nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której prowadzona jest przedmiotowa księga, są współwłaścicielami działki nr (...) i to w takich samych częściach, co działek (...). Powyższe okoliczności muszą być wykazane odpowiednimi dokumentami.

Sąd wieczystoksięgowy nie jest władny do rozstrzygania jakichkolwiek sporów, w tym sporów dotyczących prawa własności, a rozpoznanie sprawy pozostaje jedynie w granicach zakreślonych przez wnioskodawcę we wniosku.

Mając na względzie powyższe okoliczności wniosek należało oddalić.

Powyższe postanowienie zaskarżyła w całości wnioskodawczyni.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła naruszenie przepisów postępowania - to jest art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 228 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez pominięcie okoliczności, iż z prawomocnego postanowienia z dnia 1 lipca 2014 roku, wydanego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, w sprawie III Ns 900/13 wraz z uzasadnieniem tego postanowienia wynika fakt własności działki numer (...), zaś załączony odpis postanowienia, opinia geodety i mapa przyjęta do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego stanowią dokumenty uzasadniające żądanie wpisu.

Skarżąca wskazała również, iż prostuje omyłkę dokonaną we wniosku i wskazuje, że wniosek dotyczy ujawnienia w dziale I-O księgi wieczystej (...) dodatkowo działki numer (...), położonej w obrębie P-3, województwo (...), powiat Ł., gmina Ł., miejscowość Ł., (...), przy ul. (...), będącej użytkiem oznaczonym symbolem W (grunty pod rowami) o powierzchni 0,0229 ha.

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia oraz ujawnienie w dziale I-O księgi wieczystej (...) dodatkowo działki numer (...), położonej w obrębie P-3, województwo (...), powiat Ł., gmina Ł., miejscowość Ł., (...), przy ul. (...), będącej użytkiem oznaczonym symbolem W (grunty pod rowami) o powierzchni 0,0229 ha.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu, a podniesione w niej zarzuty uznane być muszą za chybione.

Należy bowiem zauważyć, że na etapie wniosku o dokonanie żądanego wpisu, jak i na etapie postępowania wywołanego skargą na orzeczenie referendarza sądowego, skarżąca wskazywała jako przedmiot swojego żądania działkę numer (...).

Dopiero w apelacji zmieniła swe żądanie i wskazała, że chodzi o działkę numer (...). Taka zmiana żądania stanowi jednak niedopuszczalną zmianę przedmiotu żądania, wynikającą z art. 383 k.p.c.. Przepis ten określa przedmiotowe ramy postępowania apelacyjnego, wprowadzając ograniczenie dopuszczalności przedmiotowej zmiany powództwa w tym postępowaniu. Zgodnie z tym przepisem, przedmiotem rozpoznania przez sąd drugiej instancji może być tylko to, co było przedmiotem rozpoznania sądu pierwszej instancji. W sytuacji więc, gdy strona dokonuje zmiany swojego roszczenia na etapie postępowania apelacyjnego, sąd II instancji ma obowiązek orzec meriti o przedmiocie postępowania, który uległ ustaleniu w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. Skoro zaś kwestia możliwości założenia księgi wieczystej dla nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) i przyłączenia jej do księgi wieczystej (...), prowadzonej dla nieruchomości obejmującej działki nr: (...) nie stanowiła przedmiotu orzekania Sądu Rejonowego, Sąd Okręgowy zobowiązany był apelację oddalić (porównaj - postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2014 roku, I PZ 3/14, opublikowane w zbiorze orzecznictwa programu L.).

W tej sytuacji apelację należało oddalić, a to na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c..